

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO:

O presente laudo tem como objetivo avaliar e determinar o valor de mercado do terreno urbano de propriedade de INDUSTRIAL REX LTDA , CNPJ Nº. 86.403.128/0001-11 localizado no Município de BRAÇO DO TROMBUDO - SC, registrado no Ofício de Registro de Imóveis de Trombudo Central – SC, **Matrículas nº7.803 e Matrícula nº7.804**

MÉTODO:

O valor determinado para o terreno fora obtido através da utilização do método comparativo de dados do mercado (NBR 14653-2), isto é, são utilizados parâmetros homogeneizadores para a transposição de dados dos imóveis pesquisados para o avaliado.

No processo comparativo, a comparação entre o bem em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições através de critérios e fórmulas próprias.

Para cálculos, foi utilizada a metodologia clássica, apresentada no livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antonio Abunahman, Editora Pini Ltda. 1ª Edição: 1999.

VISTORIA

Para fins de aplicação do método comparativo de dados do mercado, faz-se necessário o levantamento das características do conjunto de elementos objeto da avaliação, para o que fora considerado o seguinte roteiro:



a) Levantamento de campo, que constitui em criteriosa e detalhada vistoria dos seguintes aspectos:

- topografia do terreno;
- formato do terreno;
- Localização do terreno;
- Atividade desenvolvida na região;
- características da vizinhança do terreno
- recursos naturais existente no terreno;
- acesso ao terreno;

b) Melhoramentos públicos existentes, tais como:

- energia elétrica;
- telefone;
- rede viária;
- pavimentação;
- coleta de lixo;
- água potável;
- água pluvial;
- esgoto;

c) Serviços comunitários compreendendo:

- transporte coletivo;
- recreação;
- ensino;
- cultura;
- comércio;
- rede bancária;
- segurança pública;
- saúde pública;

d) Potencial de utilização do solo destacando:

- parcelamento do solo;
- estrutura do sistema viário;
- restrições físicas;



e) Descrição do terreno verificando:

- perímetro;
- confrontações;
- frente;
- fundos;
- formato e área do terreno;

f) Características físicas do terreno observando:

- relevo;
- meio ambiente;
- ocupação do solo;
- plano diretor do Município;

g) Benfeitorias existentes:

DESCRIÇÃO DO BEM AVALIADO:

Imóvel:

1- "TERRENO RURAL, SEM BEMFEITORIAS SITUADO NA LOCALIDADE DE SERRIL ,DISTRITO DE BRAÇO DO TROMBUDO-SC .neste município e comarca, contendo a área de TRINTA E SETE MIL E QUINHENTOS (37.500) METROS QUADRADOS; " cuja matrícula encontra-se devidamente registrada sob **Nº7.804** no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Trombudo Central com suas respectivas confrontações e averbações em anexo .

Matricula em anexo .

2-“TERRENO RURAL,SEM BEM FEITORIAS SITUADO NA VILA SERRIL ,DISTRITO DE BRAÇO DO TROMBUDO-SC ,neste município e comarca, contendo a área de VINTE E SETE MIL (27.000) METROS QUADRADOS; “ cuja matrícula encontra-se devidamente registrada sob Nº 7.803 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Trombudo Central com suas respectivas confrontações e averbações em anexo .

Matrícula em anexo

Infra-estrutura:

Os terrenos possuem acesso a rede de energia , terreno em sua totalidade está cercado com cercas de arame farpado ,possuí uma galpão de madeira onde é armazenado sementes e maquinário agrícola .

Ocupação Atual:

Agricultura, cultivo de soja .

VALOR DO TERRENO PELO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

CONCLUSÃO:

Analisadas as características do imóvel objeto do presente laudo e cotejando-as com as características dos demais imóveis similares oferecidos na região, levando em conta que o terreno vem a anos recebendo o plantio de soja , sendo assim , tem-se como valor médio ha **R\$ 60.000,00** (sessenta mil reais) o Hectare.

Sendo:

Lote: Matrícula 7.803

Área Total Terreno: 2,7 hectares (27.000,00 m²)

Valor médio do hectare R\$60.000,00

Valor do Terreno R\$ 162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais)

Lote: Matrícula 7.804

Área Total Terreno: 3,75 hectares (60.000 m²)

Valor médio do metro quadrado R\$60.000,00

Valor do Terreno R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais)

TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído o presente laudo, o qual é composto de 04 folhas, todas rubricadas e esta última datada e assinada pelo perito.

Braço do Trombudo, 22 de Janeiro de 2021.

ANDERSON DOMICIANO PEREIRA

CRECI nº 20778